

Ustawa z dnia

Mały kodeks budowlany

Rozdział I

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa - Mały kodeks budowlany, zwana dalej Kodeksem, reguluje działalność obejmującą sprawy projektowania i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) wolno stojących oraz bliźniaczych **budynków mieszkalnych** o powierzchni zabudowy każdego z budynków do 200 m² i wysokości do 11 m - w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2) wolno stojących **budynków rekreacji indywidualnej** o powierzchni zabudowy do 100 m² i wysokości do 9 m
- 3) wolno stojących **budynków: garażowych i gospodarczych** oraz wolno stojących **wiat** - każdy z obiektów o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 7 m - w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej;
- 4) **miejsc postojowych** dla samochodów osobowych, **przyłączy i instalacji zewnętrznych, zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³** oraz **miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych** - związanych z obsługą obiektów wymienionych w pkt. 1, 2, 3.

2. Inwestor zamierzający realizować inwestycje, o których mowa w ust. 1. - zamiast wystąpienia o pozwolenie na budowę albo dokonania zgłoszenia na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z późn. zm.), **może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy Kodeksu.**

3. W zakresie uregulowanym niniejszym Kodeksem nie stosuje się:

- 1) artykułów: 28, 33, 34, 35, 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462);
- 3) §12, §13, §19, §22, §23, §28, §36, §60 Rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422).

Art. 2. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o:

- 1. powierzchni zabudowy budynku** - należy przez to rozumieć pole powierzchni rzutu prostokątnego na płaszczyznę poziomą bryły budynku wydzielonej z przestrzeni przegrodami zewnętrznymi, przy czym:
 - 1)** do powierzchni zabudowy nie zalicza się części budynku, która znajduje się poniżej poziomu projektowanego terenu,
 - 2)** do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów zewnętrznych budynku jak: taras, schody zewnętrzne, rampa, wjazd do kondygnacji podziemnej, podjazd dla osób niepełnosprawnych, gzyms oraz balkon i okap dachu - również podparte,
- 2. powierzchni zabudowy wiaty** - należy przez to rozumieć pole powierzchni rzutu prostokątnego na płaszczyznę poziomą zewnętrznych krawędzi dachu;
- 3. wysokości budynku lub wiaty** - należy przez to rozumieć wysokość, mierzoną od średniego poziomu projektowanego terenu (wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu, po obwodzie obszaru zaliczonego do powierzchni zabudowy) - do poziomu najwyższej położonej górnej krawędzi budynku lub wiaty, przy czym przy ustalaniu wysokości nie bierze się pod uwagę elementów drugorzędnych takich jak: kominy, maszty antenowe.
- 4. odległości** - należy przez to rozumieć najkrótszą odległość mierzoną w poziomie;
- 5. kubaturze** - należy przez to rozumieć objętość bryły wyznaczonej zewnętrzną powierzchnią ścian i dachu oraz powierzchniami najniższej położonych podłóg budynku;
- 6. działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową stanowiącą teren inwestycji, składającą się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych albo ich części;
- 7. służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy** - należy przez to rozumieć służebność gruntową, o jakiej mowa w art. 285 § 1 Kodeksu cywilnego, polegającą na możliwości budowy budynku lub wiaty w granicy nieruchomości obciążonej taką służebnością lub w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 3 m od granicy;

8. instalacjach zewnętrznych - należy przez to rozumieć instalacje usytuowane na działce, nie będące przyłączami lub sieciami.

Rozdział II

Pozwolenie na budowę

Art. 3. 1. Roboty budowlane dotyczące budowy, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz przebudowy obiektów budowlanych, dla których zastosowano procedury uregulowane w Kodeksie, można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej na podstawie Kodeksu.

2. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej.

3. Jeżeli **inwestor jest właścicielem terenu inwestycji oraz inwestycja jest sytuowana zgodnie z art. 12 ust. 1 Kodeksu - to inwestor jest jedyną stroną postępowania.** W przypadku, gdy inwestor nie jest właścicielem terenu inwestycji oraz inwestycja jest sytuowana zgodnie z art. 12 ust. 1 Kodeksu, to stronami postępowania są inwestor oraz właściciel terenu inwestycji.

4. Decyzja o pozwoleniu na budowę **podlega wykonaniu** od dnia wydania, w sytuacji gdy inwestor jest jedyną stroną postępowania, a decyzja jest zgodna z jego żądaniem.

5. Stronami postępowania są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy tych nieruchomości, do których nastąpić ma zbliżenie projektowanego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 12 ust. 3., 4., 6. Kodeksu.

Art. 4. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor winien dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze **projektu podlegającego zatwierdzeniu** wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi;
- 2) oświadczenie o posiadaniu **prawie do dysponowania nieruchomością** na cele budowlane oraz stosownie do potrzeb **wypis z księgi wieczystej**, zawierający **wpis służebności budowy w granicy** lub w zbliżeniu do granicy albo akt notarialny, zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej, o ustanowieniu służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zaświadczenie o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydane przez tę izbę, aktualne na dzień opracowania projektu;

Art. 5. 1. Właściwy organ, po zbadaniu kompletności wniosku - przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę - **sprawdza:**

- 1) zgodność projektu, o którym mowa w art. 4.1. - z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym z art. 12. Kodeksu;
- 3) posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń;
- 4) wykonanie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
- 5) prawidłowość oświadczenia o posiadaniu przez inwestora **prawie do dysponowania nieruchomością** na cele budowlane oraz - stosownie do potrzeb **wypis z księgi wieczystej**, zawierający **wpis służebności budowy w granicy** lub w zbliżeniu do granicy albo akt notarialny, zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej, o ustanowieniu służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy.

2. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ **nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości**, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

3. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 - właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 6. Projekt, o którym mowa w art. 4.1. **podlega zatwierdzeniu** w decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym zatwierdzeniu podlegają cztery egzemplarze projektu, z których dwa egzemplarze przeznaczone są dla

inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Art. 7. 1. Odstąpienia od zatwierzonego projektu są możliwe pod warunkiem:

- uzyskania wymaganych prawem opinii, uzgodnień i decyzji;
- nie naruszania ustaleń planu miejscowego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego;
- zgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami niniejszego Kodeksu.

2. Istotne odstępianie od zatwierzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, wydanej w zakresie dotyczącym zamierzonego odstąpienia.

3. Za istotne uznaje się takie odstępianie, które polega na:

- 1) zmianie lokalizacji o więcej niż 1 m;
- 2) zmianie wysokości, długości, szerokości, kubatury i powierzchni zabudowy każdego z zatwierdzonych obiektów o więcej niż 5%;
- 3) zmianie wysokości, długości, funkcji i liczby obiektów zatwierdzonych na podstawie art. 12. ust. 4., 5., i 6. Kodeksu.

4. Odstąpienie zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne - wymaga dołączenia do jednego z zatwierdzonych egzemplarzy projektu o którym mowa w art. 4.1. i będącego w posiadaniu inwestora - odpowiednich informacji (rysunek i/lub opis).

Rozdział III

Projekt podlegający zatwierdzeniu

Art. 8. 1. Projekt, o którym mowa art. 4.1. sporządzany **na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę**, określa usytuowanie obiektów budowlanych na działce oraz ich rozwiązania architektoniczno-budowlane.

2. Obowiązkiem projektanta jest sporządzenie projektu, o którym mowa w ust. 1 - zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dacie opracowania dokumentacji.

3. W przypadku zmiany przepisów prawa, która nastąpiła po dacie, o której mowa w ust. 2 - **obowiązkiem inwestora** jest zapewnienie doprowadzenia projektu, o którym mowa w art. 4.1. - do zgodności z przepisami obowiązującymi w dacie złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Na potrzeby realizacji obiektu mogą zostać wykonane dodatkowe opracowania projektowe, **precyzyjnie rozwiązania** architektoniczne i techniczne obiektu. Opracowania te nie podlegają zatwierdzeniu przez organ administracji publicznej.

Art. 9. 1. Zakres i treść projektu, o którym mowa art. 4.1. powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. O wyborze odpowiedniego zakresu i treści projektu decyduje projektant, z uwzględnieniem przepisów prawa.

2. Projekt winien być opracowany w języku polskim i zaopatrzony w oznaczenia graficzne i wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie, mieć uporządkowane strony zgodnie ze spisem treści i być oprawiony w okładkę przystosowaną do formatu A4.

3. Na stronie tytułowej projektu należy zamieścić:

- 1) nazwę własną identyfikującą zamierzenie budowlane wskazaną przez projektanta oraz miejsce lokalizacji inwestycji - poprzez podanie numerów działek ewidencyjnych, obrębów, jednostek ewidencyjnych, które wchodzi w skład działki budowlanej;
- 2) imię, nazwisko, numer uprawnień projektanta;
- 3) datę zakończenia opracowania.

4. Na rysunkach projektu należy umieścić metrykę zawierającą:

- 1) nazwę własną identyfikującą zamierzenie budowlane oraz-miejsce jej lokalizacji;
- 2) tytuł (nazwę), skalę i numer rysunku;
- 3) imię i nazwisko projektanta, numer uprawnień budowlanych, datę i podpis.

Art. 10. Projekt, o którym mowa art. 4.1. powinien zawierać niżej wskazane części.

1. Spis zawartości projektu.

2. Projekt zagospodarowania działki budowlanej zawierający:

1) część opisową

- istniejący stan zagospodarowania działki z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;
- zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnia biologicznie czynna oraz powierzchnie innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- informację czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;
- informację i dane o charakterze i cechach występujących na terenie inwestycji istniejących zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników;
- sposób zaopatrzenia w media, w tym sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków;

2) część rysunkową

- sporządzoną na kopii aktualnej mapy do celów projektowych, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez projektanta – zawierającą:
- granice działki budowlanej, usytuowanie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, układ komunikacyjny z oznaczeniem wejść i wjazdów - ze wskazaniem charakterystycznych wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do granic działki budowlanej oraz istniejącej zabudowy terenów sąsiednich;
- projektowane ukształtowanie terenu;
- ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem zadrzewienia podlegającego likwidacji;
- stosownie do potrzeb wynikających z przepisów rodzaj i zasięg uciążliwości, w zakresie możliwym do przedstawienia w formie graficznej, takich jak uciążliwości od: sieci elektroenergetycznych i gazowych, oraz terenów zalewowych, osuwisk i szkód górniczych, których dane zawarte są w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, w sytuacji braku planu miejscowego.

3. Projekt architektoniczno-budowlany zawierający:

1) zwięzły opis techniczny

- określający:
- przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz jego parametry techniczne umożliwiające sprawdzenie zgodności z wymaganiami urbanistycznymi i przepisami odrębnymi oraz wysokość, długość, szerokość, kubaturę brutto;
- układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród budowlanych;
- izolacyjność cieplną zewnętrznych przegród budowlanych;
- przy rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w razie potrzeby stwierdzonej przez projektanta, w opisie należy zamieścić wnioski z ekspertyzy technicznej;
- rodzaje wewnętrznych instalacji, w jakie zostanie wyposażony obiekt i zasadnicze elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego;

2) część rysunkową

- sporządzoną w skali nie mniejszej niż 1:100, zawierającą informacje umożliwiające sprawdzenie z wymaganiami urbanistycznymi, wymaganiami art. 12. Kodeksu oraz przepisami odrębnymi i przedstawiającą:
- elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron, z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku kolorystyki oraz wykończeniowych materiałów elewacyjnych;
- rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia, przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego - konieczne do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego oraz jego rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i powiązania z przyległymi obiektami budowlanymi;
- charakterystyczne przekroje z nawiązaniem do poziomu terenu i przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, ukazujące powiązania z podłożem i przyległymi obiektami - konieczne do wykazania zgodności z art. 12. Kodeksu;

- zasadnicze elementy wyposażenia, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, naniesione na rzutach
4. Wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych - **jeżeli są wymagane w przepisach odrębnych.**

Rozdział IV

Usytuowanie obiektów budowlanych

Art. 11. W celu zapewnienia odpowiedniej **jakości przestrzeni publicznej** - obiekty budowlane, o których mowa w Kodeksie, należy **sytuować** zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, przy uwzględnieniu przepisów Kodeksu oraz przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych.

Art. 12. 1. W celu zapewnienia **ochrony działek sąsiednich** przed nadmiernym ograniczeniem dostępu do światła dziennego - jeżeli z przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska lub aktów prawa miejscowego nie wynikają inne wymagania, **budynki lub wiaty należy sytuować** na działkach budowlanych w taki sposób, aby **odległość** - mierzona w poziomie między każdym punktem projektowanego obiektu a najbliższym w stosunku do niego punktem granicy działki - **wynosiła nie mniej niż połowę wysokości** mierzonej pomiędzy rzędną danego punktu obiektu i rzędną najbliższego mu punktu granicy znajdującego się na istniejącym terenie - z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym:

- 1) ściany budynku lub elementy konstrukcji wiaty należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki;
 - 2) odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych w stronę granicy działki, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy;
 - 3) **nie ustala się** wymagań w zakresie odległości od granicy dla budynku (lub części budynku), który w całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego terenu;
 - 4) **nie ustala się** wymagań w zakresie odległości między budynkami oraz budynkami i wiatami w granicach jednej działki;
 - 5) w sytuacji, w której działka sąsiednia jest **działką drogową** - odległość mającą wynosić nie mniej niż połowę wysokości, o której mowa w niniejszym ustępie - należy mierzyć w poziomie między projektowanym obiektem a osią działki drogowej, chyba że ustawa o drogach publicznych lub plan miejscowy albo decyzja o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu - stanowią inaczej.
2. Jeżeli projektowany obiekt spełnia warunki, o których mowa w ust. 1 - to uznaje się, że jego **wpływ na otoczenie nie wykracza poza granice działki**, na której jest projektowany;
3. Odległość od działki sąsiedniej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 - nie będącej działką drogową - **może być zmniejszona** po ustanowieniu służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy - pod warunkiem, że nie sprzeciwiają się takiej lokalizacji inne przepisy prawa.
4. Przy braku zgody, o której mowa w ust. 3, w sytuacji, w której na działce sąsiedniej zlokalizowana jest zabudowa nie spełniająca warunków ust. 1 - dopuszcza się lokalizowanie obiektu w odległości mniejszej, niż wskazana w ust. 1 - pod warunkiem, że części projektowanego obiektu, w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będą zlokalizowane **symetrycznie do granicy i istniejącej zabudowy** położonej na sąsiedniej działce, oraz będą miały analogicznie odwzorowaną długość i wysokość nie większą niż ma budynek istniejący lub budynek projektowany na sąsiedniej działce budowlanej, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. Dla części istniejącego budynku lub wiaty, która ze względu na swój gabaryt lub usytuowanie nie spełnia warunków wskazanych w ust. 1, 3 oraz 4 - dopuszczalny jest **wyłącznie remont**.
6. W przypadku nieustanowienia służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy, o której mowa w ust. 3 - dopuszcza się sytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku gospodarczego, albo garażu, albo wiaty bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, pod warunkiem, że:
- 1) w pasie szerokości 3,0 m wzdłuż granicy:
 - wysokość takiego obiektu, mierzona od poziomu terenu przy granicy po stronie działki sąsiedniej - do najwyższej położonych części tego obiektu, włącznie z instalowanymi na tym obiekcie urządzeniami, w tym balustradami - nie przekroczy 3,0m;
 - długość takiego obiektu, mierzona wzdłuż granicy, do której jest zbliżany, nie będzie większa niż 6,5 m;

- dach takiego obiektu nie może pełnić funkcji tarasu użytkowego, tj. może być dostępny wyłącznie na cele bieżącej konserwacji, odśnieżania i remontu
- 2) budynek będzie posiadał ścianę oddzielenia przeciwpożarowego a wiata przegrodę spełniającą wymagania ściany oddzielenia przeciwpożarowego - umieszczoną od strony granicy, przy której obiekt będzie usytuowany lub, do której będzie zbliżony na odległość mniejszą niż wskazana w ust. 1.;
- 3) nie wynikają dla niego inne wymagania z miejscowego planu lub decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli jej wydanie jest wymagane przepisem prawa.

7. Dopuszcza się przyleganie obiektu, o którym mowa w ust. 6 - do budynku jednorodzinnego.

Art. 13. Nie ustala się wymagań w zakresie odległości **miejsc postojowych** przeznaczonych dla samochodów osobowych związanych z obsługą obiektów wymienionych w art. 1 pkt. 1, 2, 3.

Art. 14. 1. Przyłącza i instalacje zewnętrzne związane z obsługą obiektów wymienionych w art. 1 pkt. 1, 2, 3 winny spełniać wymagania wskazane w przepisach odrębnych.

2. Z działek, na których sytuowane są budynki i wiaty, o których mowa w ust. 1 - **wody opadowe** należy odprowadzać: do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Art. 15 1. Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze **zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe**, o pojemności do 10 m³, związanych z obsługą obiektów, o których mowa w art. 1 pkt. 1, 2, 3 - powinna wynosić co najmniej:

- 1) 5,0 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej;
- 2) 7,0 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pozostałych budynkach oraz 10,0 m do okien i drzwi zewnętrznych magazynów produktów spożywczych;
- 3) 2,0 m od granicy działki sąsiedniej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego;

2. Odległość pokryw i wylotów wentylacji krytych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, o których mowa w ust. 1., - mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 2,0 m od granicy, w tym także przy granicy działek, jeżeli sąsiadują z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej, pod warunkiem zachowania odległości określonych w pkt. 1-3 oraz od studni.

3. Nie ustala się wymagań w zakresie odległości wylotów wentylacji ze zbiorników, o których mowa w ust. 1., od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - pod warunkiem, że wyloty te będą wyprowadzone ponad połąć dachu budynku posiadającego takie okna i drzwi oraz minimum 0,6 m ponad poziom takich okien, w tym okien dachowych.

Art. 16. 1. Nie ustala się wymagań w zakresie odległości **miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych**, związanych z obsługą obiektów, o których mowa w art. 1 pkt. 1, 2, 3 - od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach zlokalizowanych na terenie inwestycji, oraz od granicy działki

2. Odległość miejsc na pojemniki, o których mowa w ust. 1 - powinna wynosić:

- 1) 3,00 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej - zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 2) 5,00 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach użyteczności publicznej, oświaty, zamieszkania zbiorowego i mieszkalnych wielorodzinnych;

01.07.2017 r.

Opracowanie kolegialne:

Rada MPOIA wraz z Zespołem ds. Legislacji MPOIA

Projekt ustawy Mały kodeks budowlany uwzględnia uwagi, które wpłynęły w toku prowadzonych konsultacji ze środowiskiem architektów z Małopolski i zostały zaakceptowane podczas konferencji uzgodnieniowej, która odbyła się 28.06.2017 r. w siedzibie MPOIA.

Uzasadnienie

Poziom życia rodzin we wszystkich krajach, zależy w dużej mierze od zasobów lokalnych rynków mieszkaniowych. Niestety w Polsce od wielu lat obserwujemy niedobór mieszkań. Ponad 70% Polaków stwierdza, że problemy mieszkaniowe są główną przyczyną kryzysu demograficznego. **Możliwość pozyskania własnego mieszkania utrudniają w Polsce przepisy budowlane, ponieważ są nadmiernie skomplikowane i nieprzejrzyste. Efekt ich działania - to wysokie koszty sporządzania projektów budowlanych oraz stymulowane konflikty sąsiedzkie.**

- Jednym z kluczowych źródeł ww. problemów jest Rozporządzenie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - zawierające obszerny zbiór regulacji, które należy stosować zarówno przy projektowaniu wielkich fabryk, jak i małych budynków. Uzyskanie pozwolenia na budowę nawet dla niewielkiego domu jednorodzinnego, wymaga sporządzenia kosztownego projektu budowlanego, bo obarczonego szczegółowymi rozwiązaniami takich elementów budynku, które mogą i powinny być dookreślone w późniejszej fazie projektowej a nawet realizacyjnej. Jak pokazuje praktyka - to podczas budowy (po zatwierdzeniu projektu budowlanego) większość inwestorów domów jednorodzinnych konkretyzuje wizję urzędzenia wewnątrz budynków. Dopiero wówczas opracowanie detali (w tym instalacji wewnętrznych) ma sens. Te zaprojektowane wyprzedzająco, stają się nieaktualnymi. Ich przedwczesne przygotowanie to zbędny wydatek, podrażający koszt sporządzenia projektu.
- Wadliwość zbyt obszernych projektów budowlanych odczuwana jest także przy zatwierdzaniu i archiwizowaniu dokumentacji. Projekty zawierające uszczegółowione rozwiązania nie są potrzebne organom wydającym pozwolenie na budowę, a wręcz utrudniają ocenę i kontrolę, bowiem kwestie istotne giną w zalewie informacji błahych (wg art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* - organy administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzają tylko *projekty zagospodarowania działki lub terenu* oraz te fragmenty *projektów architektoniczno-budowlanych*, w których ukazana ma być zgodność z planem miejscowym (lub decyzją o warunkach zabudowy) oraz z wymaganiami ochrony środowiska. Warto też zwrócić uwagę, że im większa jest objętość zatwierdzonych projektów, tym większy koszt ich przechowywania.
- Kolejnym istotnym defektem systemu są przepisy określające minimalne odległości zabudowy od granic działek. Obowiązujące regulacje nie pomagają tworzyć przyjaznych, symetrycznych relacji i prowokują konflikty sąsiedzkie. Przepisy zamiast chronić interesy osób trzecich w sposób bezpośredni, nakazują prowadzenie postępowań z udziałem tzw. stron, które są kwalifikowane na podstawie art. 28.2 ustawy *Prawo budowlane*, w oparciu o definicję obszaru oddziaływania obiektu wskazaną w art. 3 pkt. 20 Pb, która to definicja odsyła do otwartego zbioru przepisów odrębnych. Możliwość i czas uzyskania decyzji zezwalającej na budowę - są nieprzewidywalne.
- Ponadto - znaczącym mankamentem obowiązującego systemu jest niekompletność i niespójność definicji pojęć, stosowanych w aktach prawa inwestycyjnego.

W związku z powyższym system winien zostać zreformowany. Mając na uwadze diagnozę obowiązujących przepisów oraz interes społeczny, Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, działając razem z Zespołem ds. Legislacji funkcjonującym przy Radzie MPOIA, podjęła prace na rzecz zmiany prawa budowlanego. Działania skoncentrowano wokół najbardziej popularnej formy budownictwa mieszkaniowego, jaką jest zabudowa jednorodzinna (w 2015 r. w województwie małopolskim decyzje na budowę budynków jednorodzinnych stanowiły ponad 75% wszystkich decyzji wydanych dla obiektów kubaturowych).

Z uwagi na dużą jednorodność cech zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym - uznano, że racjonalnym działaniem będzie przyjęcie dla tej grupy inwestycji wyodrębnionych przepisów, zawartych w specjalnym kodeksie budowlanym. Taki kodeks byłby bardzo przydatny dla społeczeństwa, z uwagi na łatwość posługiwania się wydzielonym zbiorem regulacji.

W oparciu o takie założenie, Rada MPOIA wraz z Zespołem ds. Legislacji MPOIA opracowała propozycję nowego aktu prawnego, o roboczej nazwie *Mały kodeks budowlany*. Poniżej przedstawiono uzasadnienie dla zaproponowanych regulacji, z podziałem na poszczególne Rozdziały Kodeksu.

Rozdział I - Przepisy ogólne

Art. 1. określa zakres zastosowania *Małego kodeksu budowlanego*, zwanego dalej *Kodeksem*. Przyjęto zasadę, iż w celu umożliwienia inwestorowi uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla całego zamierzenia budowlanego - a nie tylko dla budynku mieszkalnego, przepisy *Kodeksu* odnoszą się zarówno do budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej, jak i do towarzyszących im budynków i wiat garażowych i gospodarczych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i przynależnej infrastruktury technicznej - a więc do najczęściej występującej drobnej zabudowy mieszkaniowej z obiektami towarzyszącymi.

Ustalając zakres zastosowania *Kodeksu* **przyjęto zasadę, że przepisami *Kodeksu* mogą być regulowane wyłącznie takie objekty, które mają niewielki i przewidywalny wpływ na otoczenie, możliwy do "ryczałtowego" określenia.** Dlatego wszystkie regulowane *Kodeksem* objekty mają limitowane parametry, w tym wysokość i powierzchnię zabudowy (art. 1.1.). W sytuacji, w której inwestor zamierza wybudować obiekt o parametrach większych niż określone w art. 1.1. – może to uczynić, ale na podstawie *ustawy Prawo budowlane*, a nie *Małego kodeksu budowlanego*.

Ponadto w sytuacji, w której projektowana inwestycja spełnia warunki *Kodeksu*, inwestor może dokonać wyboru i wystąpić o pozwolenie na budowę - albo w oparciu o procedury *ustawy Prawo budowlane*, albo w oparciu o *Kodeks* (art. 1.2.).

Ponieważ *Kodeks* odnosi się do wielu zagadnień, które są już regulowane w obowiązującym systemie prawa, aby zapobiec sytuacji, w której ta sama kwestia rozstrzygana byłaby w odmienny sposób w dwóch równolegle funkcjonujących aktach prawnych - *Kodeks* wskazuje przepisy z odrębnych aktów prawnych, które wyłącza się ze stosowania, w sprawach uregulowanych w *Kodeksie* (art. 1.3).

Art. 2. zawiera definicje pojęć stosowanych w *Kodeksie* i wymagających sprecyzowania, celem wykluczenia rozbieżności interpretacyjnych (wprowadzono definicje pojęć: *powierzchnia zabudowy budynku, powierzchnia zabudowy wiaty, wysokość budynku lub wiaty, odległość, kubatura, działka budowlana, zgoda na budowę w granicy lub w zbliżeniu do granicy, instalacja zewnętrzna*).

Rozdział II - Pozwolenie na budowę

Art. 3. odnosi się do kwestii rozpoczynania robót budowlanych, wykonalności decyzji oraz ustalania stron postępowania. **W *Kodeksie* przyjęto zasadę, że przepisy zawarte w *Kodeksie* muszą zapewnić realną ochronę interesów sąsiadów. Jeżeli obiekt sytuowany jest nie bliżej granicy, niż stanowi wskazana w art. 12.1. odległość oraz inwestor jest właścicielem terenu inwestycji - to inwestor jest jedyną stroną postępowania,** Wówczas sprawdzenie czy prawa sąsiadów są chronione - zapewnia organ wydający decyzje na budowę, bez potrzeby angażowania sąsiadów (w *Kodeksie* odstąpiono od stosowanego w obowiązującej ustawie *Prawo budowlane* sposobu określania obszaru oddziaływania obiektu i ustalania na tej podstawie stron postępowania).

Art. 4. oraz art. 5. wskazują, jakie dokumenty inwestor winien dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę oraz jaki jest zakres kontroli dokonywanej przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. **W *Kodeksie* przyjęto zasadę, że do wniosku winny być dołączane wyłącznie dokumenty umożliwiające sprawdzenie - czy inwestycja spełnia kryteria istotne dla społeczeństwa,** tj. nie spowoduje ponadnormatywnych negatywnych oddziaływań na przestrzeń publiczną i prywatną, w tym w aspekcie istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych.

Art. 6. oraz art. 7. - stanowią, że projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz, że możliwe są odstąpienia od zatwierdzonego projektu, na warunkach *Kodeksu*.

Rozdział III - Projekt podlegający zatwierdzeniu

Art. 8., art. 9 oraz art. 10. wskazują że projekt budowlany sporządzany na potrzeby uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, winien określać usytuowanie obiektów budowlanych na działce oraz ich rozwiązania architektoniczno-budowlane. W związku z tym, że projekty budowlane sporządzane na podstawie *Kodeksu* dotyczą niewielkich obiektów, to przyjęto zasadę, że winny one zawierać **tylko podstawowe dane oraz rysunki z niezbędnym wymiarowaniem i opisem**. **W zatwierdzanym projekcie winny się znaleźć jedynie informacje, które są niezbędne dla właściwych organów do sprawdzenia takich parametrów inwestycji, których sprawdzenie jest wymagane.**

Wszystkie inne niż wskazane w *Kodeksie* aspekty, są zagadnieniami ważnymi tylko dla inwestora. Nie ma żadnej uzasadnionej potrzeby angażowania organów państwa (finansowanych przez podatników) w badanie czy inwestor podejmuje słuszne dla niego działania inwestycyjne (projekty budowlane nie muszą zawierać informacji, które istotne są tylko dla inwestora).

Zredukowanie zawartości projektów budowlanych spowoduje, iż często pojawi się potrzeba uzupełnienia dokumentacji o dodatkowe rysunki i opisy służące realizacji obiektów. Taką możliwość przewiduje art. 3 pkt 13 obowiązującej ustawy Prawo budowlane. Art. 8.4. *Kodeksu* akcentuje także taką zasadę stanowiąc, że na potrzeby realizacji obiektu mogą zostać wykonane dodatkowe opracowania projektowe, precyzujące rozwiązania architektoniczne i techniczne obiektu, jednakże opracowania te nie podlegają zatwierdzeniu przez organ administracji publicznej.

Przyjęcie zasad *Kodeksu* pozwoli urzędowi zatwierdzającym projekty na zracjonalizowanie procedur, a projektującym architektom na skoncentrowaniu uwagi na architekturze, uwalniając ich od zbędnych, biurokratycznych obciążeń. Odpowiedni poziom bezpieczeństwa dla użytkowników obiektów zapewni obowiązująca zasada, według której funkcje projektantów oraz kierowników budowy sprawować mogą tylko osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Rozdział IV - Usytuowanie obiektów budowlanych

Art. 11. stanowi, że obiekty budowlane, o których mowa w *Kodeksie*, należy sytuować zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, przy uwzględnieniu przepisów *Kodeksu* oraz przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych - **ponieważ zawarte w tych dokumentach regulacje uznano za gwarantujące zapewnienie odpowiedniej jakości przestrzeni publicznej**.

Art. 12. odnosi się do jednego z najważniejszych zagadnień prawa inwestycyjnego, tj. do kwestii ustalania parametrów przestrzennych tych fragmentów budynków, które mają być sytuowane w sąsiedztwie granic działek - ponieważ stanowią źródło sporów sąsiedzkich, a przepisy winny regulować przede wszystkim kwestie sporne (zagadnienia, które nie są konfliktogenne, nie wymagają regulacji). Praktyka pokazuje, że wpływ na otoczenie odbierany przez sąsiadów jako negatywny, zależy zarówno **od funkcji** obiektów, jak i **od relacji wysokości brył do ich odległości od granicy - z uwagi na ograniczanie dostępu do światła dziennego na działkach sąsiednich**.

Ponieważ *Kodeks* odnosi się do zabudowy, której funkcja generuje niewielkie oddziaływania (nie są to ani zakłady przemysłowe ani autostrady czy lotniska), to zagadnieniem wymagającym uregulowania pozostaje ustalenie dopuszczalnych odległości brył od granicy, jako zależnej od ich wysokości.

Analiza tego zagadnienia prowadzona w oparciu o doświadczenia Niemiec i Francji pokazała, że racjonalną regulacją, zapobiegającą sporom sąsiedzkim, zapewniającą poziom takiego samego doświetlenia światłem dziennym wszystkich działek sąsiednich (także jeszcze nie zabudowanych) - jest **przepis nakazujący odsuwanie brył projektowanych budynków od granicy - na odległość, co najmniej równą połowie wysokości między każdym punktem obiektu a granicą działki**.

Zależność taka ma charakter liniowy. Regulacja jest prosta, jednoznaczna i pozwala szanować prawa każdego sąsiada – niezależnie od tego, który z nich pierwszy planuje budowę.

Przy założeniu, że regulowane obiekty mają mieć wysokość nie większą niż 11m, przyjęcie w *Kodeksie* zasady sytuowania obiektów w odległości od granicy nie mniejszej niż połowa wysokości ich brył

(mierzonej od strony granicy) - nie ograniczy doświetlenia sąsiednich budynków światłem dziennym padającym pod kątem 45° w sposób uznawany za naruszający interesy sąsiadów.

Taka regulacja zakłada pewien ryczałt doświetlenia, wystarczający i równy dla wszystkich sąsiadujących ze sobą budynków i to bez względu na kolejność ich powstania.

Ustalanie minimalnych odległości obiektów kubaturowych od granic z innymi działkami w taki sposób, aby projektowanie obiektów mogło być uniezależnione od sytuacji przestrzennej na działkach sąsiednich oraz aby wpływ obiektów na otoczenie nie wykraczał poza granice działki, na której są projektowane, a więc aby projektowane obiekty były sytuowane w sposób umożliwiający sąsiadom realizację ich zabudowy na zbliżonych zasadach, dopuszczonych prawem - powoduje, że **udział sąsiadów jako stron postępowania - jest zbędny** (art. 4.3. oraz art. 13.2. *Kodeksu*).

Według *Kodeksu* ww. zasady dotyczą zarówno budynków, jak i wiat projektowanych na podstawie *Kodeksu*.

Analogiczna regulacja przyjęta została w sytuacji, w której działką sąsiednią jest działka drogowa. Wówczas odległości liczona od projektowanego budynku do osi działki drogowej, zapewnia budynkom stojącym po drugiej stronie ulicy, taki sam poziom doświetlenia, jak w sytuacji w której budynki dzieląby granica prowadzona między działkami przeznaczonymi do zabudowy budynkami.

Propozycje zawarte w kodeksie, mające służyć ochronie działek sąsiednich przed nadmiernym ograniczeniem dostępu do światła dziennego, uwzględniają również możliwość **budowy obiektów w granicy lub w zbliżeniu do niej**. Takie usytuowanie wymaga jednak szczególnej regulacji, a ochrona interesów właścicieli działek sąsiednich jest realizowana poprzez ich prawo do decydowania o takiej możliwości, w drodze ustanowienia stosownej służebności gruntowej. Wszelkie unormowania dotyczące zwłaszcza trybu i formy ustanawiania, wygaśnięcia czy zniesienia służebności gruntowej, określone w Kodeksie cywilnym, mają tu pełne zastosowanie, a zatem konieczne dla jej powstania jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążonej złożone w formie aktu notarialnego. W związku z deklaratoryjnym charakterem wpisu służebności gruntowej do księgi wieczystej, wykazanie jej istnienia może nastąpić zarówno poprzez złożenie stosownego wypisu, jak i samego aktu notarialnego zawierającego oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej. Sama możliwość ujęcia wspomnianej zgody sąsiada w ramy konstrukcji służebności nie powinna przy tym budzić zastrzeżeń, jako że właściciel nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia tej służebności staje się trwale ograniczony w możliwości zagospodarowania swojej nieruchomości, poprzez obowiązek dostosowania odległości budynków na swojej nieruchomości do usytuowania budynków na nieruchomości władnącej. Idea wyrażenia zgody przez sąsiada na zbliżenie budynku do granicy jego działki nie jest niczym nowym w historii prawa, już w prawie rzymskim bowiem znana była służebność oparcia budynku na murze budynku sąsiada (*servitus oneris ferendi*). Stanowiła ona służebność, w ramach której na właścicielu nieruchomości obciążonej spoczywał obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu technicznego ściany budynku, na której oparty był budynek położony na nieruchomości władnącej. Projektowana regulacja jest w tym zakresie do niej zbliżona, choć nie zakłada ona oparcia o budynek i określonych czynności stanowiących obowiązki właściciela nieruchomości sąsiedniej, a jedynie zgodę na zbliżenie obiektu do granicy jego działki lub budowę w granicy. Współcześnie, już na gruncie obowiązujących przepisów, Sąd Najwyższy zaakceptował dopuszczalność ujęcia w służebność takiej formy ograniczenia własności, która polega na obowiązku znoszenia faktycznej ingerencji w przestrzeń graniczną pomiędzy nieruchomościami – w uchwale SN z 12 lutego 1980 r., (III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158) przyjęto, że możliwa jest także służebność okna, jeżeli okno otwierane jest na zewnątrz tak, że sięga w przestrzeń nad gruntem sąsiada.

Ustanowienie wspomnianej służebności jest warunkiem koniecznym, ale niewystarczającym dla wspomnianej lokalizacji, albowiem usytuowanie w granicy działki lub w zbliżeniu do niej na odległość mniejszą niż 3m - musi być zgodne z warunkami lokalizacji obiektu określonymi w planie miejscowym bądź decyzji o warunkach zabudowy, oraz z przepisami odrębnymi

Natomiast w sytuacji braku zgody sąsiadów na budowę w granicy lub w zbliżeniu do granicy **niewielkich obiektów gospodarczych lub garażowych**, *Kodeks* dopuszcza ich realizację pod bardzo rygorystycznymi warunkami - uznając, że ich realne oddziaływanie jest niewielkie.

Art. 13., art.14., art. 15, art. 16. - odnoszą się do sytuowania regulowanych *Kodeksem*: miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyłączy i instalacji zewnętrznych, zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ oraz miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, związanych z obsługą obiektów wymienionych w art. 1. ust. 1. pkt. 1, 2, 3.

Celem proponowanych regulacji jest wprowadzenie takich relacji pomiędzy ww. obiektami a granicami działek, aby określony przepisem **wpływ na otoczenie** ww. miejsc postojowych, przyłączy i instalacji zewnętrznych, zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ oraz miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych - **nie powodował konieczności ponadnormatywnego odsuwania zabudowy na działkach sąsiednich.**

Kraków
01.07.2017 r.